
TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Gennaro Roberto, nell'Esecuzione Immobiliare 760/2017 del R.G.E.

promossa da

Codice fiscale.

contro

Codice fiscale:



SOMMARIO

INCARICO.....	3
PREMESSA	3
DESCRIZIONE.....	3
LOTTO UNICO.....	5
COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567.....	5
TITOLARITÀ.....	5
CONFINI.....	5
CONSISTENZA.....	5
CRONISTORIA DATI CATASTALI.....	7
DATI CATASTALI	10
CORRISPONDENZA CATASTALE.....	10
STATO CONSERVATIVO	10
SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI	10
CARATTERISTICHE DELLA ZONA	10
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI.....	10
STATO DI OCCUPAZIONE.....	11
PROVENIENZE VENTENNALI	11
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI	16
NORMATIVA URBANISTICA	17
REGOLARITÀ EDILIZIA	18
CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ.....	18
VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI	19
SPESE CONDOMINIALI E MILLESIMI DI PROPRIETÀ.....	19
STIMA / FORMAZIONE LOTTI	20
VALUTAZIONE CON CRITERIO SINTETICO-COMPARATIVO.....	20
ELENCO ALLEGATI:.....	22
RIEPILOGO BANDO D'ASTA	23
LOTTO UNICO	23
SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 760/2017 DEL R.G.E.	24
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	25



INCARICO

Con ordinanza del 29/07/2018, il sottoscritto Ing. Gennaro Roberto, con studio in Via Fratelli Gazzo, 3/2 - 16010 - Serra Riccò (GE), email ing.roberto.gennaro@gmail.com PEC roberto.gennaro@ingpec.eu, Tel. 347 0533749, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/08/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via umberto Bertolotti 10, interno 4, piano 2

DESCRIZIONE

In Comune di Genova, nel complesso immobiliare distinto con i civici neri 10-12-14-16 di Via Bertolotti (già Via Monte San Gabriele), appartamento contraddistinto con il numero interno quattro avente accesso dal civico numero 10 (dieci) di Via Bertolotti, posto al piano secondo, della consistenza catastale di cinque vani e mezzo, avente superficie commerciale di mq. 60, composto da ingresso, due camere, cucina, bagno e balcone.

Il fabbricato più ampio di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento è un edificio eretto in epoca storica. Agli atti del SUE del Comune di Genova non risulta alcun progetto di costruzione. Il fabbricato è, articolato su due piani oltre il terreno; la struttura portante in muratura, solai in legno. La copertura è a falde con tegole.



FIGURA 1 - VISTA AEREA DELLA ZONA





FIGURA 2 - VISTA AEREA FABBRICATO PIÙ AMPIO (PROSPETTO OVEST)

Attualmente, la disposizione dei locali rispecchia quella evidenziata nella Tavola 1 allegata e sotto riprodotta in stralcio. Dal vano scala comune, che disimpegna le 2 unità immobiliari (, si accede all'immobile in oggetto, così articolato: la zona ingresso disimpegna, avanti e in senso antiorario, la camera C1, la camera C2, il bagno, la cucina, dalla quale si accede al balcone-ripostiglio.

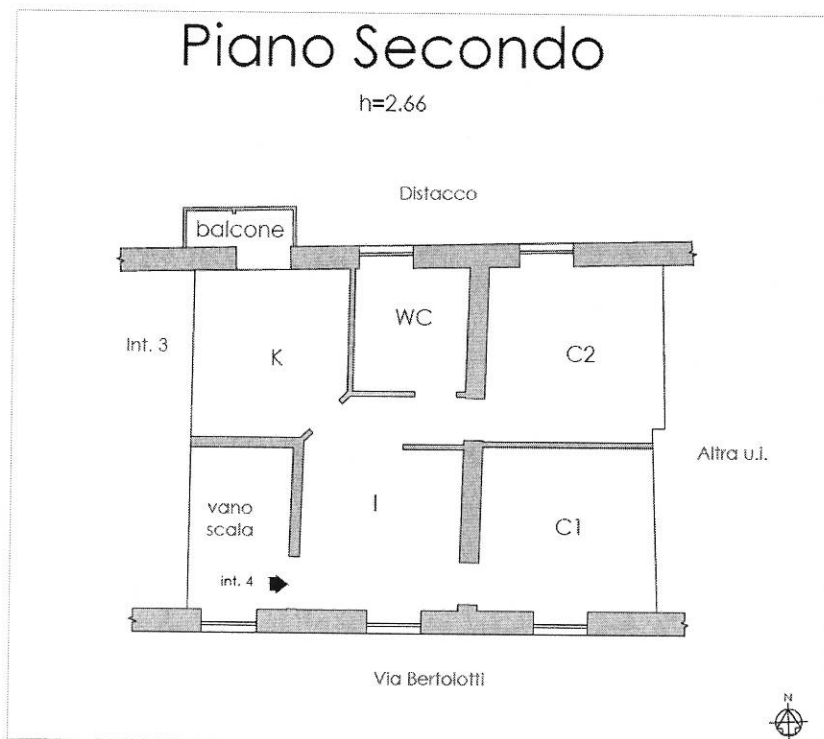


FIGURA 3



LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via umberto Bertolotti 10, interno 4, piano 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- Codice fiscale:

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

-

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

CONFINI

L'appartamento confina, da nord e in senso orario, con: muro perimetrale au distacco, altro appartamento, muro perimetrale su Via Bertolotti, vano scala, appartamento interno tre.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza
Ingresso	13,00 mq	15,00 mq	1,00	15,00 mq	2,66 m
Camera C1	11,00 mq	13,00 mq	1,00	13,00 mq	2,66 m
Camera C2	12,00 mq	14,00 mq	1,00	14,00 mq	2,66 m
WC	5,50 mq	6,50 mq	1,00	6,50 mq	2,66 m
Cucina	9,00 mq	11,00 mq	1,00	11,00 mq	2,66 m
Balcone	1,40 mq	1,66 mq	0,30	0,50 mq	
Totale superficie convenzionale:				60,00 mq	
Superficie convenzionale complessiva:				60,00 mq	



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Ai fini valutativi si terrà conto della superficie commerciale dell'unità abitativa definita utilizzando per la misura delle consistenze i **criteri commerciali** forniti dal Comitato tecnico-scientifico della FIAIP, che sostanzialmente attinge e combina i disposti di cui ai **criteri convenzionali** indicati nel DPR 138/98.

La superficie commerciale di un immobile della tipologia in esame, deve essere arrotondata al metro quadrato, per eccesso o per difetto e risulta pari alla somma:

A) della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;

B) della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo

- di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
- di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).
- verande/portici/tettoie; Anche in questo caso sono valide le indicazioni di carattere generale espresse nel paragrafo precedente.

Nel computo della superficie commerciale complessiva non vengono determinati i seguenti spazi:

- vuoti tra il terreno (terrapieno) e il solaio inferiore del fabbricato;
- spazi all'interno dei tetti ventilati (sottotetti non praticabili);
- copertura a terrazzo non praticabile;
- superficie occupata dalle canne di aerazione o fumarie, dagli eventuali camini, dai cavedii;
- superfici o locali occupati dagli impianti tecnici.

La misurazione della superficie viene effettuata:

a) vani principali e accessori diretti

La superficie dell'unità principale si determina misurando la superficie di ogni piano al lordo delle murature esterne. La scala interna è computata una sola volta nella sua proiezione. I muri perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm. Eventuali muri in comunione tra due diverse destinazioni d'uso si considerano, nel tratto in comune, nella misura massima del 50% ciascuna e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Per la misurazione della superficie delle pertinenze di uso esclusivo (balconi, terrazze, area scoperta a verde), valgono le seguenti indicazioni:

- la superficie dei balconi, delle terrazze e similari si misura fino al loro contorno esterno;
- la superficie dei giardini o delle aree a verde, si misura fino al confine della proprietà dell'immobile ovvero se questa è delimitata da un muro di confine o da un manufatto in comunione, fino alla mezzera dello stesso

c) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

La misurazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome va computata al lordo dei muri perimetrali e fino alla mezzera dei muri in comunione con zone comunicanti con l'unità principale

Calcolo della superficie omogeneizzata

Alla superficie, determinata nel modo suddetto, vanno aggiunte le superfici delle pertinenze esclusive, opportunamente omogeneizzate, ottenendo così la superficie commerciale complessiva. Per il computo delle superfici scoperte e di ornamento e dei locali a servizio, che solitamente vengono omogeneizzate alla superficie dell'unità immobiliare, il criterio di determinazione, riportato nell'allegato C del precitato decreto, attribuisce i seguenti coefficienti:

Superficie scoperta a giardino e similare

La superficie dei parchi, giardini e simili:



- a) al 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- b) al 2% per superfici eccedenti detto limite. La percentuale del 2% è valida solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie dei vani principali e dei vani a servizio diretto di quelli principali (quali bagni, ripostigli corridoi, ingressi, e simili).

Balconi, terrazzi e similari

Il DPR 138/98 stabilisce che la superficie va computata come di seguito:

- qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto di quelli principali):
 - nella misura del 30% fino a metri quadrati 25,
 - nella misura del 10% per la quota eccedente mq. 25
- qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali:
 - nella misura del 15% della superficie fino a metri quadrati 25,
 - nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25

Per quanto concerne la determinazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome, il criterio contenuto nel D.P.R. 138/98 stabilisce che la stessa venga computata nella misura del:

- 50% della superficie, qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali;
- 25% della superficie, qualora non comunicanti.

Il coefficiente di omogeneizzazione pari al 25% nel caso di edificio di tipo unifamiliare trova la sua giustificazione quando le cantine ovvero più in generale, i locali deposito e utilizzazioni similari, non presentano generalmente continuità fisica con l'edificio principale. Nell'edificio unifamiliare le pertinenze esclusive accessorie sono locali ubicati ai piani seminterrati o interrati, ovvero mansardati oppure ubicati all'esterno dell'unità principale.

Sulla base delle seguenti determinazioni, tenendo conto della destinazione d'uso autorizzata e/o al più autorizzabile a seguito delle necessarie sanatorie, si determina la superficie utile commerciale dell'immobile pari a **mq. 60,00** posta a base della presente stima.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/07/1994 al 04/12/2000		Catasto Fabbricati Sez. COR, Fg. 79, Part. 194, Sub. 14, Zc. 1A Categoria A5 Cl.4, Cons. 5,5 Superficie catastale 60 Rendita € 176,11 Piano 2
Dal 04/12/2000 al 04/12/2000		Catasto Fabbricati Sez. COR, Fg. 79, Part. 194, Sub. 14, Zc. 1A Categoria A5 Cl.4, Cons. 5,5 Superficie catastale 60 Rendita € 176,11 Piano 2



<p>Dal 04/12/2000 al 01/10/2001</p>		<p>Catasto Fabbricati Sez. COR, Fg. 79, Part. 194, Sub. 14, Zc. 1A Categoria A5 Cl.4, Cons. 5,5 Superficie catastale 60 Rendita € 176,11 Piano 2</p>



Dal 01/01/2001 al 20/06/2002		Catasto Fabbricati Sez. COR, Fg. 79, Part. 194, Sub. 14, Zc. 1A Categoria A5 Cl.4, Cons. 5,5 Superficie catastale 60 Rendita € 176,11 Piano 2
Dal 20/06/2002 al 19/09/2002		Catasto Fabbricati Sez. COR, Fg. 79, Part. 194, Sub. 14, Zc. 1A Categoria A5 Cl.4, Cons. 5,5 Superficie catastale 60 Rendita € 176,11 Piano 2
Dal 19/09/2002 al 18/12/2003		Catasto Fabbricati Sez. COR, Fg. 79, Part. 194, Sub. 14, Zc. 1A Categoria A5 Cl.4, Cons. 5,5 Superficie catastale 60 Rendita € 176,11 Piano 2
Dal 18/12/2003 al 11/12/2006		Catasto Fabbricati Sez. COR, Fg. 79, Part. 194, Sub. 14, Zc. 1A Categoria A5 Cl.4, Cons. 5,5 Superficie catastale 60 Rendita € 176,11 Piano 2
Dal 11/12/2006 al 09/11/2015		Catasto Fabbricati Sez. COR, Fg. 79, Part. 194, Sub. 14, Zc. 1A Categoria A5 Cl.4, Cons. 5,5 Superficie catastale 60 Rendita € 176,11 Piano 2
Dal 19/11/2015 al 26/09/2016		Catasto Fabbricati Sez. COR, Fg. 79, Part. 194, Sub. 14, Zc. 1A Categoria A5 Cl.4, Cons. 5,5 Superficie catastale 60 Rendita € 176,11 Piano 2

Gli attuali titolari catastali corrispondono a quelli reali.



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
COR	79	194	14	1A	A5	4	5,5	60	176,11	2

CORRISPONDENZA CATASTALE

Lo stato attuale dell'immobile è difforme da quello rappresentato nella planimetria catastale agli atti dell'Agenzia delle Entrate - Territorio, risalente al 30/12/1939 (planimetria di impianto), laddove lo stato rappresentato è quello precedente ai lavori eseguiti (e autorizzati) con pratica edilizia ex art. 26 L. 47/85 n. 5696/2002.

Occorre aggiornare la planimetria catastale tramite procedura DOCFA, invocando la pratica edilizia epigrafata (rispetto alla quale lo stato attuale dell'immobile è conforme, come si dirà in seguito).

I costi stimati per l'attività professionale correlata all'incombenza si attestano su Euro 800,00 oltre accessori di legge, oltre a Euro 50,00 quali tributi catastali.

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato esternamente si presenta in mediocri condizioni di manutenzione generale. Il vano scala si presenta in condizioni mediocri.

L'appartamento si presenta in mediocri condizioni di manutenzione generale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

CARATTERISTICHE DELLA ZONA

Periferica, parcheggi lungo le vie e le piazze pubbliche limitrofe al fabbricato.

Le immediate vicinanze della zona sono provviste di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

CARATTERISTICHE DELLE ZONE LIMITROFE

Residenziale, commerciale.

COLLEGAMENTI PUBBLICI

Servizi pubblici di trasporto AMT a 200m

Autostrada A10 casello Genova Aeroporto circa 2,0 km

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI



L'alloggio si trova in mediocre stato di conservazione e in buono stato di manutenzione interna, con finiture mediocri come sotto specificate nel dettaglio.

- a. **Pavimenti:** in piastrelle di ceramica
- b. **Pareti:** tinta lavabile; la cucina ha parte delle pareti parzialmente rivestite in piastrelle di ceramica; il bagno ha le pareti rivestite in piastrelle di ceramica
- c. **Soffitti:** tinteggiati con tinta lavabile
- d. **Bagno:** dotato comuni sanitari e box doccia
- e. **Serramenti:**
 - i. Porta di caposcala e porte interne in legno
 - ii. Le finestre sono in alluminio con doppio vetro.
- f. **Impianti:**
 - i. L'abitazione è dotata di impianto elettrico sottotraccia, privo di certificazioni.
 - ii. All'atto del sopralluogo effettuato, l'immobile risultava dotato impianto di riscaldamento e ACS con caldaia a gas metano autonoma.
 - iii. L'immobile è dotato di impianto idrico.
 - iv. Il fabbricato è dotato di impianto citofonico.

STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data di effettuazione del sopralluogo l'immobile risultava occupato dalla sig.ra Bulgarin Flores Leslie Brigitte, figlia dell'Esecutata, ivi risiedente unitamente all'Esecutata e al proprio nucleo familiare, come risulta dal certificato di residenza allegato alla presente.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/06/2002 al 19/09/2002		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		not. L. Anselmi	20/06/2002	37226	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			16/07/2002	25566	18001
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 19/09/2002 al 18/12/2003	Compravendita					
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°		
	Not. C. Canepa	19/09/2002	61198			
	Trascrizione					
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		
		09/10/2002	35862	25425		
	Registrazione					
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 18/12/2003 al 11/12/2006	Compravendita					
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°		
	Not. A. Noli	18/12/2003	52676	16347		
	Trascrizione					
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		
		29/12/2003	49241	29755		
	Registrazione					
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		



Dal 11/12/2006	Compravendita			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Not. A. Chiavassa	11/12/2006	41462	2148
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		13/12/2006	58978	34939
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

al ventennio:

in forza di successione a _____ apertasi il 28/12/1989 (come risulta da TRASCRIZIONE A FAVORE del 19/11/1992 - Registro Particolare 20873 Registro Generale 28877-UFFICIO SUCCESSIONI Repertorio 26/5414 del 23/11/1990 - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE) il bene de quo (tra maggior consistenza) pervenne tra gli altri _____, il quale conseguì la piena proprietà della quota di un mezzo indiviso con successiva ATTO TRA VIVI - DIVISIONE a rogito BARLETTI CARLO Repertorio 196977 del 12/12/1991 di cui alla: TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 13/01/1992 -Registro Particolare 1916 Registro Generale 2344.

con atto:

notaio GEROLAMO LUIGI SCHIAFFINO Repertorio 35478 del 26/07/1994 di cui alla: TRASCRIZIONE A FAVORE del 03/08/1994 - Registro Particolare 13842 Registro Generale 17894 _____, la quota indivisa di un mezzo tra l'altro, del bene in oggetto, divenendone pieno proprietario.

_____ - deceduto il 18/10/1998 - come risulta dalla ddenuncia di successione trascritta il 07/09/2006 - Registro Particolare 26280 Registro Generale 43959 eredi del predetto erano (e tra l'altro del bene de quo)

Codice fiscale
Per la quota di 100/1500

Codice fiscale
Per la quota di 100/1500

Codice fiscale
Per la quota di 100/1500



Codice fiscale
Per la quota di 100/1500

Codice fiscale
Per la quota di 100/1500

Codice fiscale
Per la quota di 100/1500

Codice fiscale
Per la quota di 100/1500

Codice fiscale
Per la quota di 100/3 000

Codice fiscale
Per la quota di 100/3000

Codice fiscale
Per la quota di 100/1500

Codice fiscale
Per la quota di 100/1500

Codice fiscale
Per la quota di 100/1500

Codice fiscale
Per la quota di 100/1500

Codice fiscale
Per la quota di 100/1500



Codice fiscale
Per la quota di 100/1500

Codice fiscale
Per la quota di 100/1500

Successivamente, con divisione 4/12/2000 notaio Anselmi Repertorio 30105 TRASCRIZIONE del 28/12/2000 -Registro Particolare 23212 Registro Generale 36886 il bene venne attribuito in quote a

Con ulteriore divisione Anselmi repertorio 30107 -TRASCRIZIONE del 28/12/2000 - Registro Particolare 23214 Registro Generale 36888 -il bene è stato assegnato a:

Infine, per successione [redacted] eratasi il giorno 1/10/2001 - come risultante da TRASCRIZIONE del 19/09/2005 - Registro Particolare 30147 Registro Generale 47611 - UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 28/75 del 25/03/2002- CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE nella quota di sua spettanza del bene de quo sono subentrate:

Codice fiscale

Codice fiscale

Codice fiscale

che risultano quali danti causa del bene de quo (eone eccezione di Giovanna, di cui infra).
Risulta eseguita in forza di atto notaio BENETTI PAOLO Repertorio 24150/11399 del 20/12/2005 TRASCRIZIONE del 29/12/2005 - Registro Particolare 48189 Registro Generale 75059 recante ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' [redacted] seguita successivamente all'atto sopra citato e in relazione alla cessione di altri beni).
[redacted] (Genova, 11/6/2002) sono subentrati:

Codice fiscale
e



Codice fiscale

In relazione alla vendita di altri beni di compendio della eredità è stata eseguita in forza di atto BENETTI PAOLO Repertorio 24150/11399 del 20/12/2005 la TRASCRIZIONE del 29/12/2005 - Registro Particolare 48190 Registro Generale 75060 recante accettazione tacita della eredità stessa.

in data 4 aprile 2018 sono state eseguite le trascrizioni delle accettazioni tacite in morte di:

TRASCRIZIONE NN.8577 /11336

TRASCRIZIONE NN.8578/11337

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Genova il 29/12/2003
Reg. gen. 49242 - Reg. part. 13043
Importo: € 0,00
A favore di]
Contro
Formalità a carico della procedura
Note: La sig.ra è la dante causa dell'Esecutata. Nel certificato ipotecario agli atti l'iscrizione risulta ancora sussistente. Come risulta dall'ultimo atto di compravendita, allegato alla presente (p. 3-4) la cancellazione dell'iscrizione doveva essere cancellata a cura della stessa sig.ra. Come risulta agli atti della procedura.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Genova il 13/12/2006
Reg. gen. 58979 - Reg. part. 13945
Importo: € 250.000,00
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura



Percentuale interessi: 5,01 %
Rogante: Chiavassa Antonio
Data: 11/12/2006
N° repertorio: 41463
N° raccolta: 2149

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Genova il 10/03/2010
Reg. gen. 8126 - Reg. part. 5564
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Genova il 07/11/2017
Reg. gen. 35195 - Reg. part. 25331
A favore di l
Contro
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile è inserito nello Strumento Urbanistico (PUC) del Comune di Genova adottato con delibera C.C 92/2011, il cui procedimento di adozione si è concluso con DD n° 2015/118.0.0/18 ed entrato in vigore il 03/12/2015, in ambito AR-UR.



FIGURA 4

ZONIZZAZIONE GEOLOGICA DEL TERRITORIO

Zona B - Aree con suscettività uso parzialmente condizionata



VINCOLI ARCHITETTONICI E PAESAGGISTICI

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile non risulta vincolato dalla parte II del D.Lgs. 22/1/2004 n. 42 e s.m.i (ex L. 1089/1939) sulla tutela del patrimonio storico, architettonico. L'area su cui insiste il fabbricato non risulta vincolata ai sensi della parte III del D.Lgs. 22/1/2004 n. 42 e s.m.i (ex L. 1497/1939) sulla tutela dei beni ambientali.



FIGURA 5

REGOLARITÀ EDILIZIA

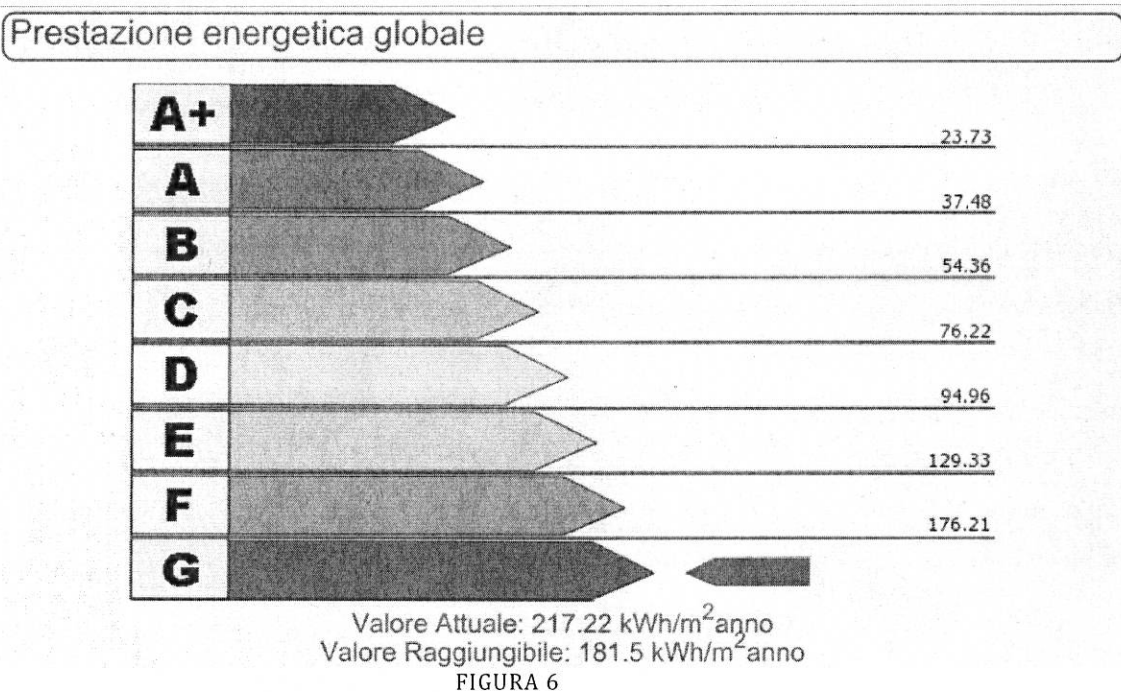
La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Lo stato attuale dell'immobile risulta conforme a quello rappresentato quale stato di progetto nella pratica edilizia n. 5696/2002 del 12/09/2002 ex art. 26 L. 47/85. Essa riguardava la realizzazione di alcune opere interne relative all'unità immobiliare in oggetto, consistenti nella realizzazione di un nuovo locale bagno, con demolizione e ricostruzione di tramezzature interne in muratura, creazione di un disimpegno ed ampliamento del locale cucina-soggiorno, trasformazione del locale w. c. esterno in ripostiglio.

CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE. L'Attestato di Prestazione Energetica **necessario per il trasferimento dell'immobile** è stato reperito presso gli uffici regionali **dallo scrivente, è rubricato al n. 19626/2014 con scadenza 18/03/2024** ed è riportato in allegato alla presente relazione unitamente alle ricevute di trasmissione telematica agli Uffici Regionali competenti. **L'immobile risulta appartenente alla classe energetica G e ha un EP,gl pari a 217,22 kWh/m² anno.**





- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

SPESE CONDOMINIALI E MILLESIMI DI PROPRIETÀ

A seguito di richiesta inoltrata all'Amministrazione del condominio, l'Amministratore pro tempore ha inoltrato in data le informazioni richieste (ved. All. 5a).

In particolare, dai documenti inoltrati dall'Amministrazione si evince che, rispetto ai rendiconti degli ultimi due esercizi, residuano quali insolute somme per complessivi **Euro 1.483,05 riferite al preventivo esercizio ordinario 2018**, come da documento del 31/01/2018, approvato nell'ultima assemblea condominiale.

All'appartamento oggetto della presente stima quindi sono attribuite le seguenti quote millesimali **come meglio indicate nei rendiconti che si invita a consultare direttamente** e che vengono esposte al solo fine di immediatezza:

- Millesimi generali: 49,70/1000 + 49,70/780,20



In allegato alla presente vengono riportati inoltre i rendiconti degli ultimi due esercizi, da cui i potenziali acquirenti possono trarre opportune informazioni.

Come da dichiarazione allegata, l'Amministratore ha reso noto che non ci sono delibere per spese straordinarie e/o vertenze aperte in corso.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Umberto Bertolotti 10, interno 4, piano 2

In Comune di Genova, nel complesso immobiliare distinto con i civici neri 10-12-14-16 di Via Bertolotti (già Via Monte San Gabriele), appartamento contraddistinto con il numero interno quattro avente accesso dal civico numero 10 (dieci) di Via Bertolotti, posto al piano secondo, della consistenza catastale di cinque vani e mezzo, avente superficie commerciale di mq. 60, composto da ingresso, due camere, cucina, bagno e balcone.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 79, Part. 194, Sub. 14, Zc. 1A, Categoria A5

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 54.000,00

VALUTAZIONE CON CRITERIO SINTETICO-COMPARATIVO

Il criterio prevede l'articolazione della stima sulla base della comparazione dei prezzi di mercato nella zona per immobili aventi consistenza e caratteristiche simili a quelli del bene oggetto di stima in condizioni normali, anche in relazione a recenti transazioni effettuate, tenuto conto inoltre della posizione del fabbricato. Il criterio, nella sua forma più semplice, prevede la determinazione del più probabile prezzo di mercato riferito a un parametro di valutazione. Ai presenti fini valutativi, viene assunto quale parametro di riferimento più significativo la superficie commerciale come in precedenza riferita, ovvero pari a mq. 60,00. Ai fini estimativi, il prezzo di mercato indicativo riferito al parametro adottato per appartamenti della zona in esame può essere valutato in via preliminare consultando le forbici di prezzi fornite dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI), affinati con valori venali determinati in base a valutazioni commerciali. L'immobile risulta inserito nel database OMI nella zona semicentrale cod. D44 microzona 18.



Tipologia		Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
			Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili		Normale	1150	1700	L	4,9	7,3	L
Abitazioni di tipo economico		Normale	780	1100	L	4,1	6,1	L
Autorimesse		Normale	810	1200	L	3,8	5,6	L
Box		Normale	1450	2150	L	6,8	10	L
Posti auto coperti		Normale	1350	2000	L	6,8	10	L
Posti auto scoperti		Normale	1100	1600	L	5,5	8,1	L
Ville e Villini		Normale	2750	4100	L	8,2	12,2	L

FIGURA 7

Le rilevazioni OMI dell'ultimo periodo (II Semestre 2017) riferiscono, per tale zona, le sotto riportate quotazioni relative ad immobili inerenti la destinazione residenziale. L'immobile in esame è censito nella categoria catastale A/5, assimilabile, relativamente alla tipologia edilizia OMI, alle "Abitazioni di tipo Economico". Per gli immobili ubicati nella zona di interesse e per tale tipologia edilizia, le rilevazioni della AdE che indicano una forbice compresa tra Euro 780,00/mq ed Euro 1,100,00/mq. Tenuto conto dei limiti e delle finalità del presente mandato, considerate le rilevazioni di cui sopra, ritengo equo stimare in Euro 900,00/mq il valore unitario della superficie commerciale allo stato libero, nelle condizioni approvate, ripristinate e consolidate nella misura in cui si dirà in seguito, anche in ragione delle condizioni interne dell'immobile, nonché del contesto urbanistico, delle esposizioni e degli affacci, della posizione sul piano, dello stato degli impianti e di tutte le caratteristiche significative dal punto di vista estimativo. La valutazione dell'immobile secondo il criterio di stima sintetico comparativo risulta pertanto essere pari a Euro 900,00/mq x 60,00mq = Euro 54.000,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - Via umberto Bertolotti 10, interno 4, piano 2	60,00 mq	900,00 €/mq	€ 54.000,00	100,00	€ 54.000,00
Valore di stima:					€ 54.000,00



Valore di stima: € 54.000,00

DEPREZZAMENTO PER PROCEDURA

Dovrà tenersi inoltre conto di un deprezzamento addizionale in ragione delle contingenze tutte legate alla presente procedura, inclusa l'eventuale presenza di vizi occulti. Complessivamente, si considera un abbattimento finale e ulteriore pari al 5% del valore dell'immobile.

VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA



La valutazione del prezzo dell'immobile a base d'asta, tenuto conto del deprezzamento correlato alla presente procedura risulta pertanto pari a: 51.300,00

Valore finale di stima: € 51.300,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Serra Riccò, li 26/09/2018

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Gennaro Roberto



ELENCO ALLEGATI:

A. Documentazione fotografica

- All. 1. Visura catastale storica appartamento
- All. 2. Planimetria catastale appartamento
- All. 3. Planimetria appartamento come da restituzione grafica del rilievo effettuato
- All. 4. Verbale sopralluogo - Certificato di residenza esecutato
- All. 5. Richiesta documentazione amministrazione e documenti inoltrati dall'amministrazione
- All. 6. Atto notarile
- All. 7. Istanza SUE Genova - Documenti stato autorizzato -Norme d'ambito PUC
- All. 8. APE n. 19626/2014 e ricevuta di trasmissione a Uffici Regionali



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via umberto Bertolotti 10, interno 4, piano 2

In Comune di Genova, nel complesso immobiliare distinto con i civici neri 10-12-14-16 di Via Bertolotti (già Via Monte San Gabriele), appartamento contraddistinto con il numero interno quattro avente accesso dal civico numero 10 (dieci) di Via Bertolotti, posto al piano secondo, della consistenza catastale di cinque vani e mezzo, avente superficie commerciale di mq. 60, composto da ingresso, due camere, cucina, bagno e balcone. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 79, Part. 194, Sub. 14, Zc. 1A, Categoria A5 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile è inserito nello Strumento Urbanistico (PUC) del Comune di Genova adottato con delibera C.C 92/2011, il cui procedimento di adozione si è concluso con DD n° 2015/118.0.0/18 ed entrato in vigore il 03/12/2015, in ambito AR-UR.

Prezzo base d'asta: € 51.300,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 760/2017 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 51.300,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via Umberto Bertolotti 10, interno 4, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 79, Part. 194, Sub. 14, Zc. 1A, Categoria A5	Superficie	60,00 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato esternamente si presenta in mediocri condizioni di manutenzione generale. Il vano scala si presenta in condizioni mediocri. L'appartamento si presenta in mediocri condizioni di manutenzione generale.		
Descrizione:	In Comune di Genova, nel complesso immobiliare distinto con i civici neri 10-12-14-16 di Via Bertolotti (già Via Monte San Gabriele), appartamento contraddistinto con il numero interno quattro avente accesso dal civico numero 10 (dieci) di Via Bertolotti, posto al piano secondo, della consistenza catastale di cinque vani e mezzo, avente superficie commerciale di mq. 60, composto da ingresso, due camere, cucina, bagno e balcone.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Alla data di effettuazione del sopralluogo l'immobile risultava occupato dalla sig.ra _____, ivi risiedente unitamente all' Esecutata e al proprio nucleo familiare, come risulta dal certificato di residenza allegato alla presente.		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Genova il 29/12/2003
Reg. gen. 49242 - Reg. part. 13043
Importo: € 0,00
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura
Note: La sig.ra [redacted] la dante causa dell'Esecutata. Nel certificato ipotecario agli atti l'iscrizione risulta ancora sussistente. Come risulta dall'ultimo atto di compravendita, allegato alla presente (p. 3-4) la cancellazione dell'iscrizione doveva essere cancellata a cura della stessa sig.ra [redacted]. Come risulta agli atti della procedura, è stata avvisata quale creditrice iscritta.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Genova il 13/12/2006
Reg. gen. 58979 - Reg. part. 13945
Importo: € 250.000,00
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 125.000,00
Interessi: € 125.000,00
Percentuale interessi: 5,01 %
Rogante: Chiavassa Antonio
Data: 11/12/2006
N° repertorio: 41463
N° raccolta: 2149

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Genova il 10/03/2010
Reg. gen. 8126 - Reg. part. 5564
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Genova il 07/11/2017
Reg. gen. 35195 - Reg. part. 25331
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura



